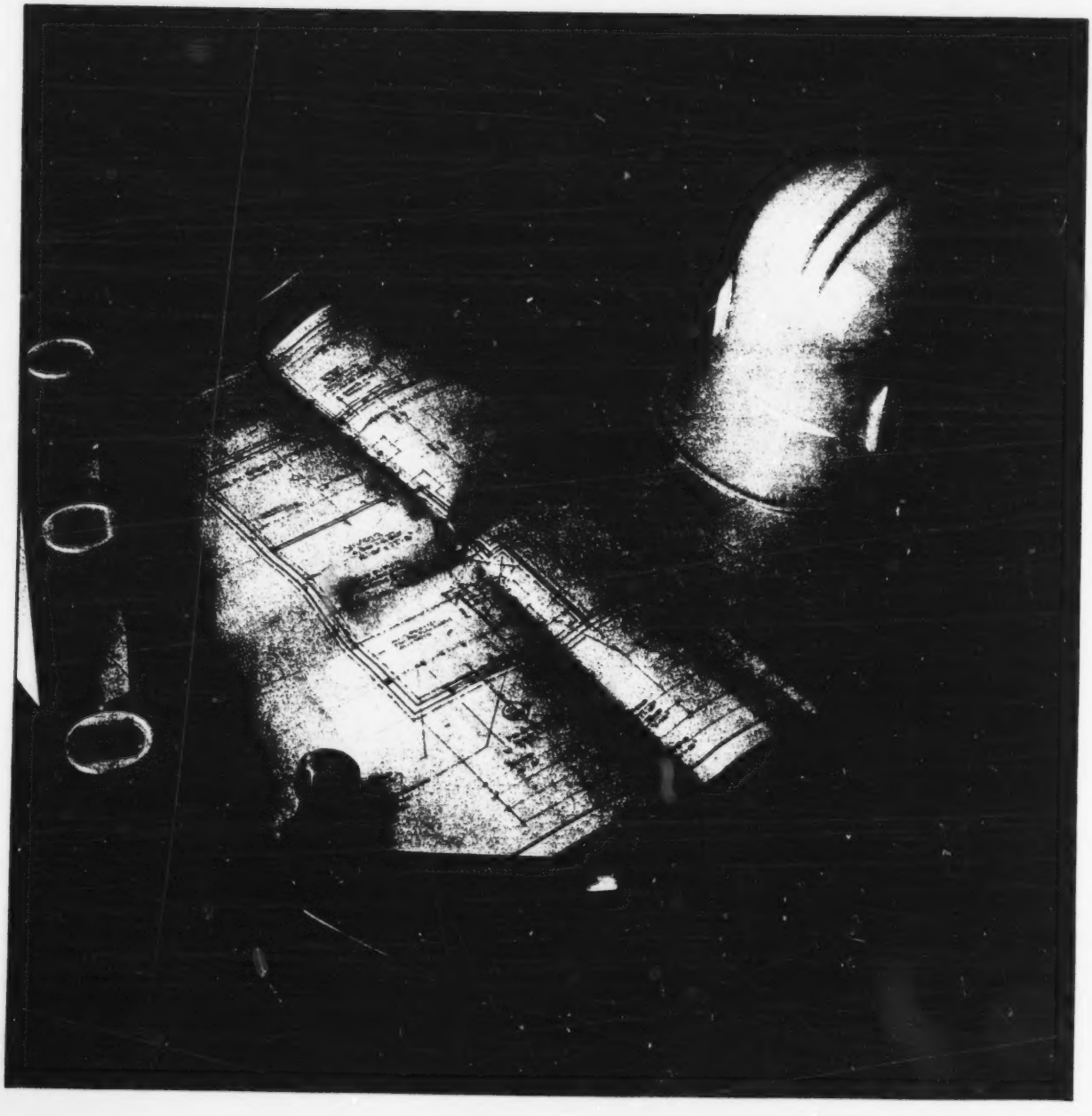
NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

1985 • 1986
ANNUAL REPORT



Board of Directors

Honourable Jean Gauvin
Chairman

Mr. B. B. Barnes
Vice-Chairman

Mrs. G. Bergeron
Mr. W. Bell
Mr. A. Harquail
Mrs. R. Murray
Mr. G. Richmond

Honourable Jean Gauvin

Board of Directors from left to right: Arthur Harquail, Georgette Bergeron, Hon. Jean Gauvin, Brian Barnes, William Bell.

Missing from photo: Roberta Murray, George Richmond

OFFICE OF THE PRESIDENT
NEW BRUNSWICK
HOUSING CORPORATION

BUREAU AU PRESIDENT
SOCIETE D'HABITATION DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

15 September 1986

The Honourable Jean Gauvin
Minister of Housing
Province of New Brunswick
Fredericton, New Brunswick

Dear Mr. Gauvin:

On behalf of the Board of Directors, I have the pleasure to submit to you the nineteenth Annual Report of the New Brunswick Housing Corporation and the financial statements for the year ended 31 March 1986.

Yours very truly,

B. B. Barnes
President

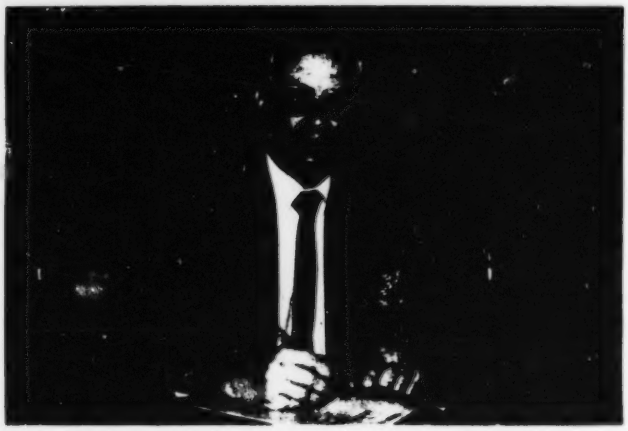
President's Message

The 1985-86 fiscal year brought a number of new challenges and changes to the New Brunswick Housing Corporation and its staff. In the fall of 1985 a major step forward for the Corporation was achieved. For the first time since its inception in 1967 the New Brunswick Housing Corporation was assigned its own Minister, not one shared with another Department or Agency, but a Minister whose sole responsibility is the New Brunswick Housing Corporation. The Honourable Jean Gauvin was given the responsibility for the New Brunswick Housing Corporation and with it the important task of developing and recommending a new housing policy for the Government. The appointment of a Housing Minister reinforced the Government's commitment to housing and a new thrust in social housing policy was initiated.

In January of 1986 the Corporation in cooperation with our federal counterpart, Canada Mortgage and Housing Corporation, commissioned a major study of social housing needs in New Brunswick. The purpose of this study is to provide supporting documentation and analysis to enhance the development of social housing policies and strategies for the Province. The results of the study will provide the tools to more precisely identify and quantify the full spectrum of housing needs and conditions in the Province. This will allow us to more effectively respond to housing needs not only as they exist today but as such needs change together with the social and economic forces in the future.

Residential construction activity increased during the 1985-86 fiscal year. This increase may have been attributed to a renewed confidence in the economy, rising house prices and declining interest rates. Sales of Corporation held land increased as well, with 137 serviced lots and three multiple blocks sold under the Land Assembly Program.
Housing starts increased approximately 30% over the previous fiscal year. Increased activity occurred in each of the first three quarters with the largest increase experienced in the second quarter (July to September 1985). During the fourth quarter, that is the first three months of 1986, housing start activity declined, as compared to the same period of the previous year. However, with the continued decline in mortgage interest rates, it is anticipated the number of housing starts will increase slightly in the upcoming fiscal year.

As a result of cost-cutting measures made by the Federal Government in the area of social housing in 1985, particularly in the area of rehabilitation of homeownership units, the Corporation was forced to make major alterations to its own lending programs. Provincial housing expenditures were realigned and a portion of new construction funding was transferred to the Home Improvement Loans Program. Despite fewer financial resources, the Home Improvement Loans Program was revamped to do more for those most in need of government assistance. As a result, all allowable repair items of a purely "cosmetic" nature were eliminated. Only repairs relating to basic structural soundness, health and safety were permitted under the program. As well, the maximum loan amount as a qualifying criteria was replaced by a priorized list of allowable repairs. A fluctuating interest rate was introduced eliminating the possibility of families being



Brian B. Barnes

disqualified for program assistance because repairs required exceeded the maximum loan amount or because income levels in relation to shelter costs were insufficient to allow them to make loan repayments. During the 1985-86 fiscal year, $4.79 million provincial dollars were expended to assist 842 families in the repair of their homes.

To more effectively target program funds, the New Construction Loans Program was revised to be more flexible and cost-effective. Under the revised program, known as the Basic Shelter Program, the maximum loan amount was replaced with maximum costs per square meter based on family size and special needs, such as disability. As the name suggests, only basic housing needs were made eligible for funding. A "best buy" principle for all Basic Shelter loans was adopted which provided the option of purchasing or purchasing and renovating existing units when found to be more cost effective than providing a newly constructed unit. As with the Home Improvement Loans Program, a fluctuating interest rate was also established. A total of 111 Basic Shelter Loans were approved at a cost of $3.5 million in fiscal 1985-86.

As a result of studies conducted by the Office of Government Reform, a number of administrative changes were implemented by the New Brunswick Housing Corporation during the fiscal year. In June of 1985 an amendment to the New Brunswick Housing Act was passed by the Legislature which provided for the integration of the Saint John Housing Authority within the framework of the Corporation.

To provide a greater degree of decentralization of services to the public, the regional structure was examined with the intention of providing additional service points throughout the Province. A review of records revealed that 70% of the recipients of loans previously delivered by the Bathurst Regional Office were from the Acadian Peninsula. As such, at the end of the fiscal year, staff were being trained with the intention of opening a regional office in Lameque. Also, a number of satellite offices were opened throughout the Province providing better accessibility of Corporation services to local residents on a part-time basis.

As the fiscal year came to a close, corporate officials had completed extensive negotations with the Federal government which would see a Global Agreement on Social Housing being signed between the two Governments early in the next fiscal period. Once the agreement is signed, the Province will assume a much larger role in the delivery and administration of social housing programs in New Brunswick. This agreement will see the Province administer a revised group of rehabilitation programs in both a rural and urban context. Similarly, the variety of assisted homeownership and rental programs now being offered throughout the Province will be enhanced and expanded. Through this cooperative arrangement both Governments will be able to pool their resources to better serve needy New Brunswick households.

The 1985-86 fiscal year was indeed a productive and challenging year for the New Brunswick Housing Corporation. At this time, I would like to pay tribute to the staff of the Corporation without whose continued dedication and hard work none of our achievements would be possible.

Loans Programs

APPROVED LOANS BY COUNTY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1986

COUNTY	BASIC SHELTER		RURAL & NATIVE		HOME IMPROVEMENT		JOINT RRAP			
	No. of Loans	Amount	No. of Loans	Amount	No. of Loans	Amount	Forgivable Amount	No. of Loans	Repayable Amount	Forgivable Amount
Albert	4	$ 104 446	0	0	9	$ 77 269	$ 40 000	10	$ 40 103	$ 165 723
Carleton	8	244 475	8	$ 484 800	23	129 614	62 735	14	36 351	205 114
Charlotte	3	95 104	0	0	15	113 248	36 401	10	25 677	151 235
Gloucester	22	608 963	14	848 400	94	693 955	174 506	46	129 455	629 905
Kent	7	187 185	11	666 600	48	337 792	122 504	32	117 232	409 759
Kings	4	134 761	0	0	19	90 497	56 250	12	41 194	215 050
Madawaska	13	433 582	13	787 800	38	196 155	49 950	10	30 549	149 620
Northumberland	11	369 418	6	363 600	109	707 933	122 286	39	113 425	382 618
Queens	1	37 400	0	0	12	104 647	31 151	8	25 047	91 895
Restigouche	10	331 866	11	666 600	74	426 891	74 802	23	87 509	222 680
Saint John	2	65 224	8	484 800	14	64 979	6 700	3	1 200	46 375
Sunbury	7	257 588	1	60 600	4	41 110	44 750	10	63 056	138 060
Victoria	8	228 195	9	545 400	35	257 441	40 000	8	37 775	181 200
Westmorland	6	219 042	9	545 400	53	390 972	175 263	15	54 301	191 064
York	5	194 847	12	727 200	30	237 729	63 462	25	112 058	233 990
Total	111	$3 512 096	102 *	$6 181 200 *	577	$3 870 232	$1 100 760	265	$ 914 932	$3 414 288
Prov. Funds		$3 512 096		$ 0		$3 870 232			$ 914 932	
Fed. Funds				$6 181 200 *			$1 100 760			$3 414 288

* An additional 38 units had been committed by the Corporation for which eligible applicants had not yet been approved. This represents an additional maximum federal dollar contribution of $2,302,800.00.

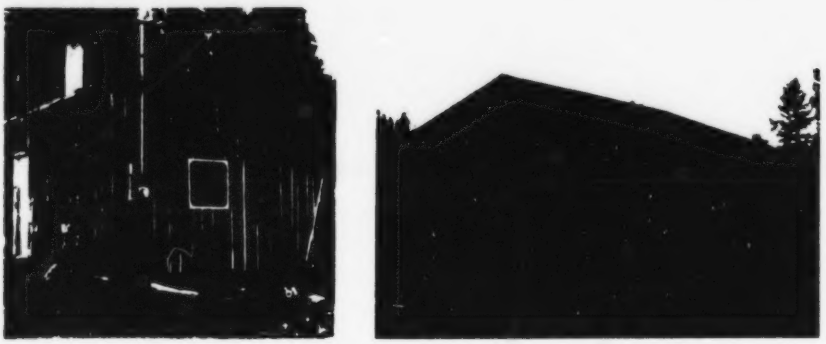
The Corporation's Loans Programs underwent substantive changes in 1985-86 to improve the targetting of available funds to those most in need of government assistance.

A significant reduction in Federal RRAP funding was encountered in fiscal 1985-86. The Provincial government, recognizing the necessity to extend the useful life of the existing housing stock witnin the Province, elected to increase its expenditures on rehabilitation to, in part, offset the shortfall in Federal funding. In recognition of this decision and in light of fiscal restraint, monies previously directed towards the provision of new homeownership units were redirected to the Home Improvement Loans Program. Thus, the Corporation directed the majority of its loans budget to the repair of existing housing stock while at the same time providing newly constructed units only when all of the less costly options had been investigated and proven unsuitable.

Continuing efforts begun during the previous fiscal period, the Corporation further minimized the negative impact of reduced funding by restricting qualifying repairs to essential items related to basic structural soundness and the health and safety of occupants. As well, other modifications were introduced. The maximum loan amount as a qualifying criteria was replaced by a priorized list of allowable repairs. The repayment method for Home Improvement Loans was modified such that a borrower's payment, when added to other eligible shelter related debts, did not exceed 30% of the family's income. This repayment scheme allowed for the increase and decrease of a borrower's payment as his/her ability to repay warranted.

Despite ever increasing costs of labor and materials, this modified approach, coupled with increased funding of the Province's Home Improvement Loans Program, allowed the Corporation to provide essential rehabilitation assistance to nearly as many homeowners as had been assisted in the previous fiscal period. In the

	CMHC RRAP		TOTAL	
	No. of Loans	Repayable Amount	No. of Loans	Dollar Value
3	41	$ 52 539	64	$ 480 080
4	58	107 124	111	1 270 213
5	45	52 034	73	473 699
5	180	123 644	356	3 208 828
9	110	230 587	208	2 071 659
0	55	57 101	90	594 853
0	40	26 150	114	1 673 806
8	90	180 121	255	2 239 40
5	22	34 055	43	324 195
0	60	93 092	178	1 903 440
3	10	14 125	37	683 403
0	37	72 681	59	677 845
0	50	87 319	110	1 377 330
4	56	131 838	139	1 707 880
0	61	149 454	133	1 718 740
8	915	$1 411 864	1970	$20 405 372
				$ 8 297 260
		$1 411 864		$12 108 112



A "Basic Shelter" Loan provided this new home on the right, to replace the dwelling on the left.

LOANS AND MORTGAGE PORTFOLIO AS OF MARCH 31, 1986

	NO. OF MORTGAGES/ LOANS	TOTAL ASSET VALUE
Cooperative Housing	580	$ 16,964,379.00
Graduated Payment Mortgages	24	899,479.00
Home Improvement Loans	8,394	20,160,848.00
New Construction Homeownership	3,348	33,887,072.00
Rural & Native Housing	1,140	43,631,846.00
TOTAL	13,486	$115,543,624.00

area of rehabilitation, $4.79 million Provincial dollars and $5.93 million Federal dollars were expended to assist 1,757 families in the Province to repair their homes during 1985-86.

As noted earlier, the Corporation recognized the necessity to retain a homeownership acquisition program. The Basic Shelter Program was introduced to replace the New Construction Loans Program. Introduced as a program of last resort, the Basic Shelter Program was designed to assist families whose annual incomes were less than $13,000 and whose homes were beyond repair. As the name implies, under the Basic Shelter Program a modest and affordable housing unit was provided. Using a best buy approach, the options available under the program included; purchase, purchase and repair, construction of a new house, or the purchase of a mini or mobile home, whichever proved to be most cost-effective. During the 1985-86 fiscal year, the average cost of a housing unit provided under the Basic Shelter Program was $31,600. A total of 111 Basic Shelter Loans were approved in fiscal 1985-86 at a cost of $3.5 million.

In the fall of the fiscal year, the Corporation agreed to deliver, on behalf of Canada Mortgage and Housing Corporation, 140 housing units under the Rural and Native Housing Program. The program was also directed to low income familes and provided assistance to construct or acquire a modest single family home. Borrowers were required to pay 25% of their adjusted incomes towards the mortgage payment with the difference between that payment and the actual full payment being subsidized by the Federal Government. As the program had been introduced late in the year, the Corporation's efforts were concentrated mainly on identifying eligible applicants. At the end of the fiscal year, 102 eligible applicants had been approved. The remaining 38 units had been committed pending applicant selection.

Public Housing

During the 1985-86 fiscal year, in an attempt to better utilize public housing projects, an evaluation of the portfolio was undertaken. As such, families and individuals were relocated into units more suitable to their family size and structure. Families who, years ago, entered public housing with a number of young children and now no longer required four or five bedroom accommodation as their families had matured and left home, were relocated into smaller units. The Corporation also relocated older residents of family housing units who found themselves without dependents, into senior citizen accommodation.

Keeping in mind the fact that the majority of families are smaller in size now than they were in the early 1970's, the portfolio of existing units was reviewed to determine whether or not four and five bedroom apartments could be subdivided into smaller units. Such conversion utilizes limited space more effectively and results in better management of our public housing portfolio.

Senior Citizen Public Housing Project -- Fredericton

The process began in the Fall of 1985 and will continue until such time as all designated four and five bedroom units of public housing are converted.

As well, during the past fiscal year a number of public housing units were converted to make them accessible to disabled occupants. As such, approximately 50 units were extensively retrofitted. In addition, 250 units were made accessible by installing ramps for wheelchair use.

To operate the public housing portfolio during the 1985-86 fiscal year required expenditures of $24,059,537 and generated revenue of $9,024,471. The provincial share of the $15,035,066 operating budget was $6,713,304 with the federal share being $8,321,762.

During the past fiscal year the Corporation spent in excess of $4,140,000 in maintenance, modernization and improvement to public housing projects across the Province.

PUBLIC HOUSING UNITS BY TYPE BY MUNICIPALITY FOR THE FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1986

Municipality	Family Section 43 NHA*	Senior Citizens Section 43 NHA	Fed.-Prov. Section 40 NHA Family & Senior Citizen	Family Rent Supplement Section 44(1)(A) NHA	Senior Citizen Designation Section 44(1)(B) NHA
Bathurst	265	40	---	---	---
Bas-Caraquet	---	10	---	---	---
Bath	---	10	---	---	---
Beresford	---	10	---	---	---
Blackville	---	10	---	---	---
Black's Harbour	---	10	---	---	---
Bouctouche	33	10	---	---	---
Campbellton	171	40	---	---	---
Caraquet	21	20	---	---	---
Centreville	---	10	---	---	---
Chatham	53	46	---	---	---
Chipman	---	10	---	---	---
Clair	---	10	---	---	---
Coverdale	16	---	---	---	---
Dalhousie	18	20	---	---	---
Dieppe	28	10	---	---	---
Doaktown	---	10	---	---	---
Dorchester	---	10	---	---	---
Edmundston	99	61	---	---	---
Fredericton	128	145	39 S.C.	---	---
Gagetown	---	10	---	---	---
Grande Anse	---	24	---	---	---
Grand Falls	31	20	---	---	---
Hampton	---	10	---	---	---
Hartland	---	10	---	---	---
Hillsborough	---	10	---	---	---
Jacquet River	---	16	---	---	---
Kedgwick	---	20	---	---	---
Lamèque	---	10	---	---	---
Minto	---	10	---	---	---
Moncton	310	166	103 F.H.	---	300
Newcastle	44	32	---	---	---
Nackawic	---	10	---	---	---
Neguac	---	10	---	---	---
Norton	---	10	---	---	---
Paquetville	---	10	---	---	---
Perth-Andover	---	10	---	---	---
Petitcodiac	---	10	---	---	---
Petit-Rocher	---	10	---	---	---
Plaster Rock	---	10	---	---	---
Pointe-Verte	---	10	---	---	---
Port Elgin	---	10	---	---	---
Quispamsis	---	30	---	---	---
Riverside-Albert	---	10	---	---	---
Rogersville	---	10	---	---	---
Richibucto	40	10	---	---	---
Sackville	1	20	---	---	---
Saint Andrews	---	14	---	---	---
Saint-Antoine	---	10	---	---	---
Saint-François	---	10	---	---	---
Saint John	208	237	661**	26	---
Saint-Joseph	---	---	---	---	10
Saint-Jacques	---	10	---	---	---
Saint Leonard	---	20	---	---	---
Saint-Louis-de-Kent	48	10	---	---	---
Salisbury	---	10	---	---	46
Shediac	---	30	---	---	---
Shippagan	35	10	---	---	---
Sainte-Anne-de-Madawaska	---	10	---	---	---
St. George	---	10	---	---	---
St. Stephen	---	28	---	---	---
Saint Quentin	---	18	---	---	---
Sussex	20	30	---	---	---
Tracadie	34	10	---	---	---
Woodstock	---	28	---	---	---
Total (column)	1,603	1,485	803	26	356
Total (NHA Sections)	3,088		803	382	
TOTAL			4,273 (1,982 S.C.) (2,291 F.H.)		

* National Housing Act ** 102 S.C., 559 F.H.

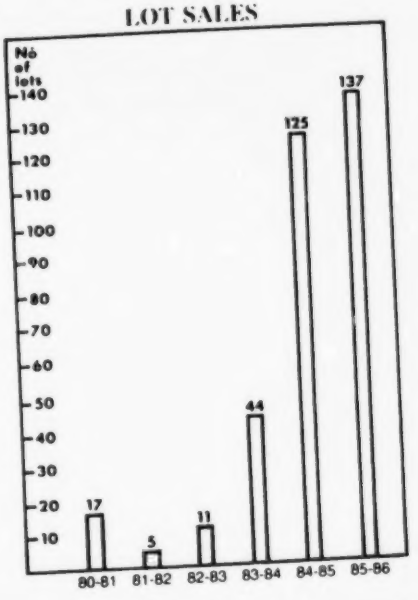
Land Assembly Program

The number of lots sold during the 1985-86 fiscal year increased, as was predicted, with the further decreasing and stabilizing of mortgage rates. As the adjacent chart indicates, the sale of Corporation held building lots increased 16.4% over the 1984-85 fiscal year. The sale of 137 serviced building lots and three multiple blocks realized recoveries of approximately $1,422,000.

In earlier years, the Corporation received offers primarily on its more desirable land holdings located in the larger centers of the Province. However, in the past fiscal year, the Corporation was successful in marketing lots in smaller communities where little interest had been previously shown.

It is anticipated that interest in purchasing serviced lots will continue in smaller communities until market demands have been met.

Although the Corporation is no longer expanding the Land Assembly Program, the existing portfolio continues to assist individual homebuyers and the housing industry, in general, in acquiring affordable land.



Moncton Land Assembly

Rental Assistance Program

The Rental Assistance Program provides direct cash subsidies to qualifying senior citizens and disabled persons living in private rental accommodations, so as to ensure that these persons do not spend an unreasonable proportion of their income on rent.

As of March 1986, a total of $1,176,219 in subsidies had been paid to seniors in the Province while $176,525 were paid to disabled persons. These figures represent a 12.5% increase in total benefits paid over the previous fiscal year.

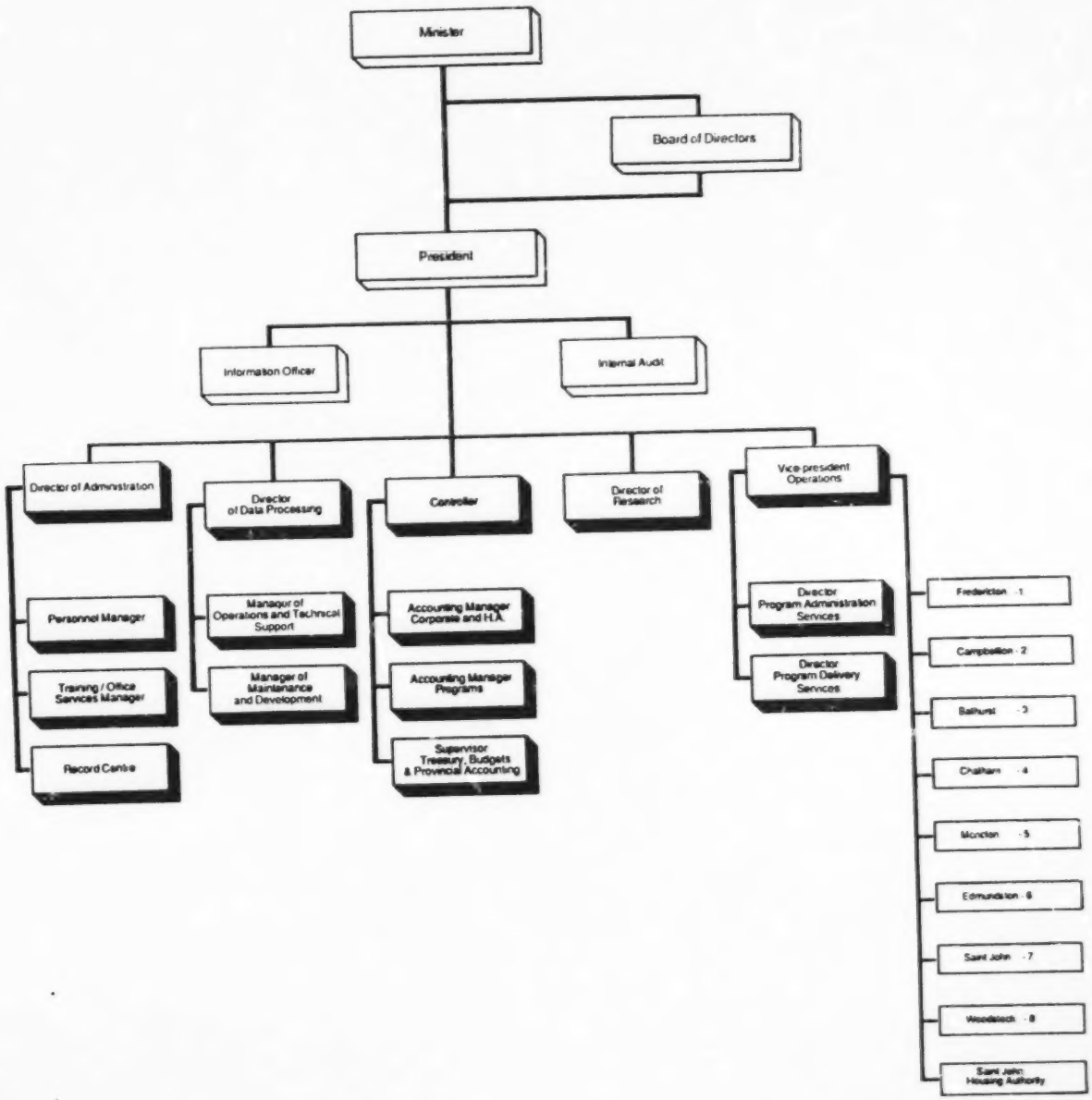
The 1985-86 fiscal year was the final year for New Brunswick Housing Corporation's involvement in the Rental Assistance Program. In the future, in accordance with recommendations of the Office of Government Reform, the program will be administered by the Department of Income Assistance.

RENTAL ASSISTANCE PROGRAM
FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1986

	CLIENT DATA AS OF MARCH 31, 1986		TOTAL SUPPLEMENT PAID BY COUNTY - FISCAL 1985-86
COUNTY	TOTAL # OF CLIENTS	AVERAGE SUPPLEMENT	TOTAL SUPPLEMENT
Albert	31	$ 66.16	$ 23,702.74
Carleton	64	58.25	45,108.82
Charlotte	39	53.62	23,819.81
Gloucester	126	67.91	102,282.66
Kent	108	58.73	80,573.77
Kings	49	63.11	42,700.62
Madawaska	167	66.65	142,915.22
Northumberland	117	58.48	76,928.04
Queens	5	65.80	3,528.66
Restigouche	118	64.44	87,751.84
St. John	377	56.24	267,663.11
Sunbury	17	51.94	10,115.85
Victoria	74	64.48	59,695.42
Westmorland	368	60.50	284,672.64
York	135	61.87	101,284.80
TOTAL	1,795		$1,352,744.00

Average Supplement — Elderly: $57.57
Disabled: $92.87

ORGANIZATIONAL CHART



NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

1985 • 1986
FINANCIAL STATEMENTS

Auditor's Report

The President and Board of Directors
New Brunswick Housing Corporation
Fredericton, New Brunswick

I have examined the balance sheet of the New Brunswick Housing Corporation as at 31 March 1986 and the statements of revenue and expenditure and changes in financial position for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at 31 March 1986, and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with the accounting policies set out in the notes to the financial statements applied, except for the change in the carrying value of investment in land inventory as explained in Note 4G to the financial statements, on a basis consistent with that of the preceding year.

J. S. Astle, F.C.A.
Auditor General

Fredericton, NB
June 27, 1986

New Brunswick Housing Corporation
BALANCE SHEET, 31 MARCH 1986

ASSETS

	1986	1985
Cash and term deposits	$ 385,161	$ 396,291
Accounts receivable (Note 2)	5,953,973	7,226,002
Prepaid expenditures	1,942,912	1,894,140
Loans and mortgages receivable (Note 3)	115,543,624	116,806,858
Investment in projects (Note 4)	69,891,837	73,856,051
Fixed assets (Note 5)	1,521,279	1,321,791
Assets under capital lease (Note 6)	677,863	204,026
Other assets (Note 7)	1,509,803	1,885,014
Public housing self-insurance fund	193,550	198,654
	$197,620,002	$203,788,827

LIABILITIES

Accounts payable (Note 8)	$ 7,287,078	$ 8,903,690
Debentures and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 9)	99,919,324	103,554,824
Province of New Brunswick (Note 10)	89,225,082	90,518,916
Lease obligation (Note 11)	677,346	271,689
Reserve for urban renewal	317,622	341,054
Public housing self-insurance fund	193,550	198,654
	$197,620,002	$203,788,827

Approved by the Board

....., President

....., Director

New Brunswick Housing Corporation

STATEMENT OF REVENUE AND EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1986

	1986	1985
Revenue		
Contributions - Province of New Brunswick	$14,949,078	$12,762,994
Operating revenue (Note 12)	6,418,987	6,533,889
Total revenue	21,368,065	19,296,883
Expenditure (Note 13)		
Programs	13,359,593	11,427,175
Administration	8,008,472	7,869,708
Total expenditure	21,368,065	19,296,883
Net revenue	$ ---	$ ---

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1986

	1986	1985
Cash provided by (used in) operating activities		
Non-cash items:		
Amortization and depreciation of fixed, leased and other assets	$ 978,370	$ 486,636
Amortization of public housing properties	244,457	227,569
Net loss on disposal of program assets	293,704	789,067
Provision for losses	3,119,000	---
Gain on sale of fixed and leased assets	(90,112)	(31,902)
	4,545,419	1,471,370
Net change in non-cash working capital balances*	(416,786)	(146,268)
	4,128,633	1,325,102
Cash provided by (used in) investment activities		
New loans and mortgages receivable	(8,148,935)	(9,029,678)
Repayment of loans and mortgages receivable	9,344,071	8,661,249
Decrease in accrued interest on loans and mortgages	105,124	120,580
New investments in land and housing projects	(714,379)	(927,297)
Sales of land	921,645	1,685,980
Purchases of fixed, leased and other assets	(1,419,957)	(915,023)
Sales of fixed, leased and other assets	287,303	48,573
	374,872	(355,616)
Cash provided by (used in) financing activities		
Additions to advances, PNB	10,125,079	10,598,132
Repayment of advances, PNB	(8,299,913)	(8,190,175)
Increase in allowance for doubtful recoveries, advances, PNB	(3,119,000)	---
Additions to advances, CMHC	260,803	273,866
Repayment of debentures and advances, CMHC	(3,887,261)	(3,797,577)
Addition to lease obligation	787,346	---
Repayment of lease obligation	(381,689)	(63,380)
	(4,514,635)	(1,179,134)
Net increase (decrease) in cash during the year	(11,130)	(209,648)
Cash position at beginning of year	396,291	605,939
Cash position at end of year	$ 385,161	$ 396,291

* These consist of changes in receivables, prepaid expenditures, payables, and general reserve for urban renewal.

1. Accounting Policies

i) Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) partnership interest in mortgage programs and acquired residential properties is recorded as part of the respective asset values.

ii) Certain mortgage programs are funded on the basis of partnership agreements with CMHC and only NBHC's proportionate share of the interest revenue from these programs is recorded as revenue. CMHC's proportionate share is remitted monthly on a program basis net of its proportionate share of any operating costs.

iii) Certain program expenses are cost shared with CMHC on the basis of partnership agreements and only NBHC's proportionate share of these costs is recorded as expenditure. CMHC's proportionate share is invoiced monthly on a program basis net of its proportionate share of any operating revenue.

(iv) These financial statements are prepared using the accrual basis of accounting whereby revenues and expenditures are allocated to the year in which they are earned or incurred irrespective of the date on which the related cash transactions are effected.

Other policies that relate to specific accounts are included in the notes that follow.

2. Accounts Receivable

	1986	1985
Canada Mortgage and Housing Corporation	$ 4,286,420	$ 7,079,328
Province of New Brunswick	1,364,960	---
General	302,593	146,674
	$ 5,953,973	$ 7,226,002

3. Loans and Mortgages

	1986	1985
Cooperative housing	$ 16,964,379	$ 20,702,182
Graduated payment	899,479	1,068,147
Rural and native housing	43,631,846	44,213,801
Small loans	54,047,920	50,822,728
	$115,543,624	$116,806,858

Loans and Mortgages are carried at the amount due including interest. Capital funding/recovery and operating revenue/ expenditure of the Cooperative housing and Rural and native housing programs are shared 75% by CMHC and 25% by NBHC. In addition, CMHC's 100% interest in Rural and native program assets held by NBHC under a trust agreement are included in the asset value (1986 - $258,238, 1985 - NIL).

4. Investment in Land and Public Housing Projects

	1986	1985
Land		
Provincial - cost	$11,080,107	$11,849,222
Federal-Provincial - cost	1,250,880	942,661
	12,330,987	12,791,883
Provincial housing		
Cost	60,358,324	60,347,791
Less: accumulated amortization	2,041,846	1,816,982
Net book value	58,316,478	58,530,809
Federal-Provincial housing		
Cost	1,901,354	1,766,796
Less: accumulated amortization	2,081	---
Net book value	1,899,273	1,766,796
Acquired residential properties	464,099	766,563
	73,010,837	73,856,051
Less: allowance for doubtful recoveries	3,119,000	---
	$ 69,891,837	$ 73,856,051

A. LAND

Land inventory cost consists of acquisition costs, capitalized interest charges, planning and development costs, and ongoing carrying costs. The balance recorded for Federal-Provincial costs represents NBHC's 25% share of land inventory owned by the CMHC/NBHC partnership.

When a lot is sold NBHC reduces investment in land by the amount of the sales proceeds. In the case of land inventory owned by the partnership, NBHC remits to CMHC their proportionate share of the sales proceeds. Gains or losses are recognized when all lots within a project are sold.

For the current year an allowance for doubtful recoveries was recorded on the Corporation's books - See Note 4G.

Interest is capitalized on wholly-owned land inventory where 90% of the acquisition cost was funded by debenture financing provided by CMHC. Interest is not capitalized on land inventory owned by the CMHC/NBHC partnership (75%/25%) or on wholly-owned land inventory funded solely by the Province.

B. PROVINCIAL HOUSING

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties. These costs are amortized over the terms of the corresponding indebtedness.

C. FEDERAL-PROVINCIAL HOUSING

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. During the year the Corporation revised the method of recording the investment in provincially constructed projects to reflect only the provincial investment rather than the provincial and federal investments. This change in accounting policy has been applied retroactively and the 1985 comparative asset and related liability figure (Note 9) have been re-stated to reflect this change. Asset and liability figures for 1985 have been reduced by $1,133,824.

The costs of federal-provincial properties are amortized over the terms of the corresponding indebtedness.

4. Investment in Land and Public Housing Projects (Continued)

D. SELF-INSURANCE

NBHC maintains a policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial housing properties for property damage.

E. CAPITALIZATION OF INTEREST

Interest costs relating to financing of projects under construction are capitalized and form part of the cost of investment in projects.

F. ACQUIRED RESIDENTIAL PROPERTIES

Acquired property costs consists of the unpaid loan balances and any capitalized repair costs of NBHC and CMHC/NBHC partnership owned foreclosed properties. These properties are subsequently sold at market value.

G. ALLOWANCE FOR DOUBTFUL RECOVERIES

To recognise the shortfall between total market value and total book value of land inventory currently held for sale and potential losses relating to acquired residential properties held for sale, NBHC during the year recorded a provision of $3,119,000 against its ownership interest in these assets. In prior years it was not the policy of the Corporation to record a provision for such potential losses.

As NBHC's ownership interest is funded by the Province, an offsetting allowance was recorded against Advances - PNB.

5. Fixed Assets

	Cost	Accumulated Deprec.	1986 Net Book Value	1985 Net Book Value	Rate of Dep'n *
Buildings	$ 339,669	$ 121,570	$ 218,099	$ 180,012	10%
Furniture & equipment	1,351,833	670,118	681,715	494,198	10%
Leasehold improvements	530,124	132,295	397,829	402,846	20%
Vehicles	634,129	410,493	223,636	244,735	30%
	$2,855,755	$1,334,476	$1,521,279	$1,321,791	

* Depreciation is recorded on a straight line basis.

6. Assets Under Capital Lease

NBHC entered into a lease agreement during the 1985-86 fiscal year in conjunction with the installation of a new computer. The equipment leased is being amortised over a 60-month period.

7. Other Assets

These assets include deferred development costs for computer consultant fees and software costs which are being amortized over a five-year period.

8. Accounts Payable

	1986	1985
Canada Mortgage and Housing Corporation	$1,201,526	$1,874,077
Province of New Brunswick - other	4,110,170	2,941,856
- working capital	---	1,777,086
General	1,975,382	2,310,671
	$7,287,078	$8,903,690

9. Debentures and Advances - CMHC

	1986	1985
Acquired residential properties	$ 249,753	$ 399,776
Cooperative housing	12,541,542	15,338,803
Land assembly	3,231,796	3,324,134
Public housing	51,106,866	51,335,919
Rural and native housing	32,789,367	33,156,192
	$ 99,919,324	$103,554,824

Debentures with CMHC at various interest rates ranging from 7% to 11% and payable annually in equal blended payments of principal and interest amount to $54,338,662. These borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Although NBHC is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Public housing projects, the principal repayments and interest charges (amortization) over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with CMHC. Under this agreement, CMHC contributes 50% of the repayment of principal and interest (amortization) and NBHC absorbs the remaining 50%.

Advances recorded for Acquired residential properties, Cooperative housing and Rural and native housing programs represent CMHC's 75% partnership interest in the respective program assets plus CMHC's 100% interest in Rural and native program assets held under a trust agreement (see Note 3).

Guarantees:

The repayment of principal and interest of the debentures issued by NBHC are guaranteed by the Province of New Brunswick.

10. Advances - PNB

	1986	1985
Acquired properties	$ 214,346	$ 366,786
Cooperative housing	4,422,837	5,363,379
Land assembly	9,099,191	9,467,749
Public housing	9,108,886	8,961,687
Rural and native housing	10,842,479	11,057,609
Small loans	54,047,920	50,822,728
Other	4,608,423	4,478,978
	92,344,082	90,518,916
Less: allowance for doubtful recoveries	3,119,000	---
Net advances	$ 89,225,082	$ 90,518,916

The assets of NBHC are financed mainly by advances from the Province of New Brunswick. These advances are repayable as funds are realized from the assets and as asset values are reduced by amortization and depreciation charges. Principal repayments and interest charges are paid to the Province in respect of investments in Public housing projects and certain Land assembly projects at interest rates based on the agreement terms for like partnership borrowings with CMHC.

11. Lease Obligation

The following is a schedule of future minimum lease payments under a capital lease which expires April 1, 1990.

Fiscal Year	Lease Payment
1987	$217,411
1988	217,411
1989	217,411
1990	217,411
Total minimum lease payment	$869,644
Less: amount representing interest	192,298
Balance of lease obligation	$677,346

12. Operating Revenue

	1986	1985
Interest	$ 4,412,247	$ 4,658,970
Administration fees	1,803,613	1,716,616
Other	203,127	158,303
	$ 6,418,987	$ 6,533,889

NBHC records as revenue that portion of earned interest applicable to the capital funding provided for its lending programs by the Province of New Brunswick. NBHC earns administration fees for managing CMHC's partnership interest in mortgage and public housing programs. Other revenue includes gains on disposal of fixed assets, rental revenue, washers and dryers revenue and miscellaneous revenue.

13. Expenditure

	1986	1985
Programs		
Cooperative housing	$ 118,985	$ 180,009
Land assembly	90,049	432,714
Public housing, net	6,998,637	7,608,431
Rent supplement-elderly and disabled	1,352,744	1,202,945
Rural and native housing	1,523,658	1,509,218
Small loans	162,299	159,148
Other	(5,759)	334,710
Provisions for losses (Note 4G)	3,119,000	---
	$13,359,593	$11,427,175
Administration		
Amortisation and depreciation	$ 978,370	$ 486,636
Directors' remuneration	13,778	18,952
General and office expenses	2,019,993	2,449,493
Interest-lease obligation	71,711	43,738
Salaries and employee benefits	4,924,620	4,870,889
	$ 8,008,472	$ 7,869,708

The administration expenditure is presented net of allocations to the Public housing program.

Certain Program expenses are cost shared with CMHC on the basis of partnership agreements and only NBHC's proportionate share of these costs is included in the statements.

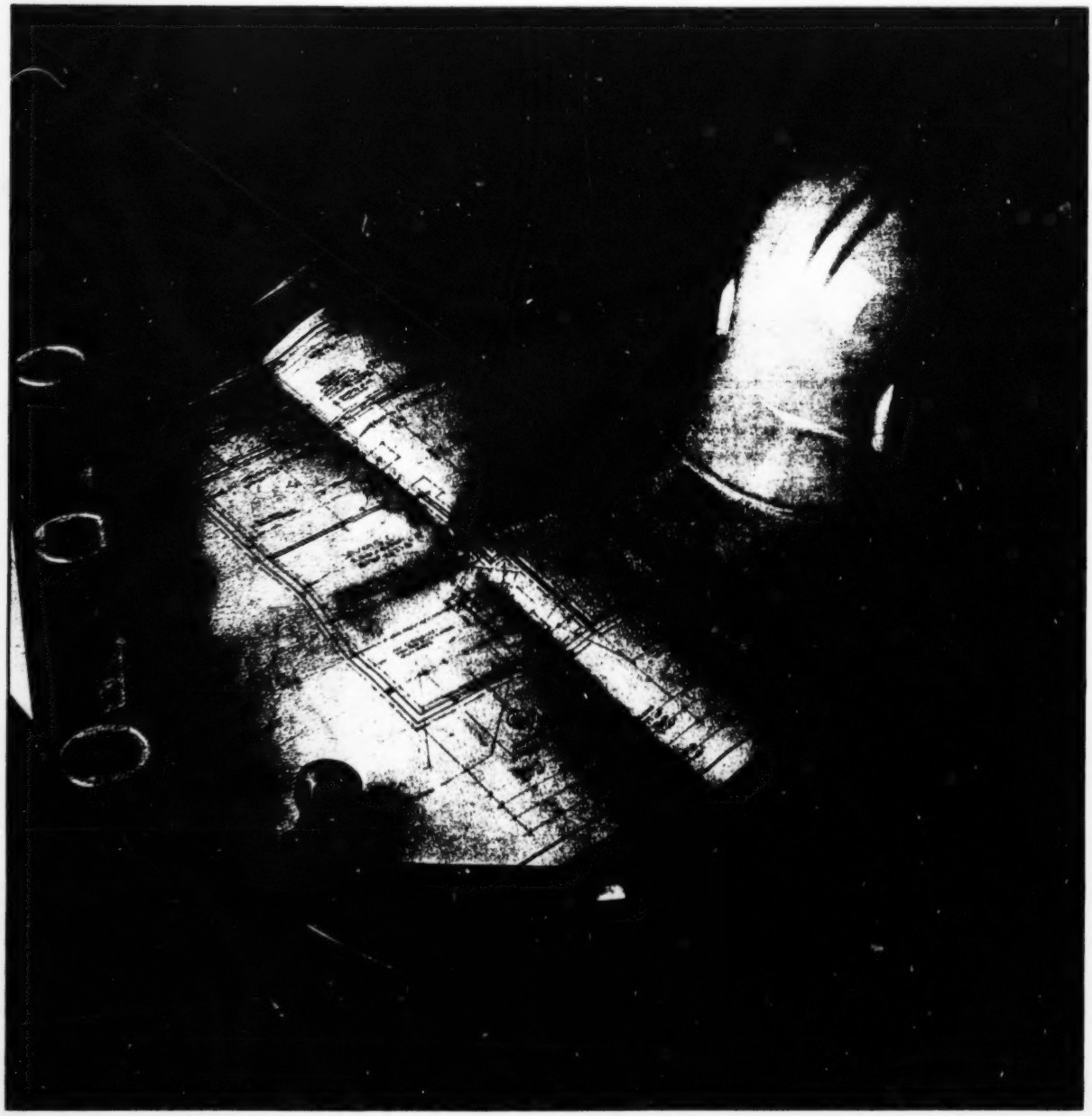
Public housing program expenditure includes NBHC's proportionate share of the operating deficit on Public housing projects for the year ended 31 December prior to NBHC's year end and grants to non-profit corporations of $285,333 (1985-$125,719). NBHC's share of net expenditure, except amortisation, for the quarter ending 31 March is recorded in these statements as prepaid expenditure.

14. Comparative Figures

Comparative figures have been reclassified where necessary to conform with 1986 presentation.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

1985 • 1986
RAPPORT ANNUEL



Conseil d'administration

L'honorable Jean Gauvin
Président

M. B. B. Barnes
Vice-président

Mme. G. Bergeron
M. W. Bell
M. A. Harquail
Mme. R. Murray
M. G. Richmond

L'honorable Jean Gauvin

Conseil d'administration, de gauche à droite: Arthur Harquail, Georgette Bergeron, l'hon. Jean Gauvin, Brian Barnes, William Bell.

Absents de la photo: Roberta Murray, George Richmond

BUREAU AU PRESIDENT
SOCIETE D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

OFFICE OF THE PRESIDENT
NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

le 15 septembre 1986

L'honorable Jean Gauvin
Ministre de l'habitation
Province du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

Monsieur le Ministre,

Au nom de conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le dix-neuvième rapport annuel et les états financiers de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour l'année close le 31 mars 1986.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

le président,

B. B. Barnes

Message du président

L'année financière 1985-86 a entraine de nouveaux défis et des changements pour la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick et les membres de son personnel. La Société a fait un grand pas en avant à l'automne 1985 lorsqu'elle a été dotée d'un ministre qu'elle n'aura plus à partager avec un autre ministère ou organisme, car ce ministre aura la Société d'habitation pour seule responsabilité. Il s'agit là d'une première depuis la création de la Société en 1967. L'honorable Jean Gauvin s'est vu confier la direction de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick en même temps que la tâche importante de concevoir et de recommander une nouvelle politique gouvernementale en matière de logement. La nomination d'un ministre de l'Habitation a renforcé l'engagement du gouvernement à l'égard de l'habitation et a permis d'insuffler un nouveau dynamisme à la politique du logement social.

En janvier 1986, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick et sa semblable au gouvernement fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ont commandé ensemble une importante étude sur les besoins de la province en logement social. Cette étude vise à fournir une analyse et une documentation d'appoint qui faciliteront l'élaboration des politiques et stratégies de logement social pour le Nouveau-Brunswick. Les résultats de cette étude nous permettront de déterminer et de quantifier de manière plus précise l'éventail complet des besoins et des conditions en matière de logement dans la province. Nous serons alors en mesure de répondre plus efficacement aux besoins de logement tels qu'ils se présentent aujourd'hui et tels qu'ils seront façonnés dans l'avenir par les forces économiques et sociales.

L'activité du secteur de la construction domiciliaire s'est accrue au cours de l'année financière 1985-86. Cette augmentation peut être attribuée à une nouvelle confiance dans l'économie, à la hausse continue du prix des maisons et à des taux d'intérêt en baisse. Les ventes des terrains appartenant à la Société ont aussi augmenté. En effet, cent trente sept (137) terrains viabilisés et trois terrains pour pâté de maisons ont été vendus dans le cadre du Programme d'aménagement de terrains.

Le nombre de mises en chantier a augmenté d'environ 30 pour cent par rapport à l'année financière précédente. L'activité s'est accrue dans chacun des trois premiers trimestres; l'accroissement le plus important ayant été enregistré au cours du deuxième, soit de juillet à septembre 1985. Le quatrième trimestre, constitué des trois premiers mois de 1986, par contre connu une diminution de l'activité comparativement à la même période l'an dernier. On prévoit toutefois qu'en raison de la baisse continue du taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires, le nombre de mises en chantier devrait connaître une légère augmentation au cours de la prochaine année financière.

En raison des mesures de réduction des coûts adoptées en 1985 par le gouvernement fédéral dans le secteur du logement social, et plus particulièrement pour la remise en état des unités de logement occupées par les propriétaires, la Société a été forcée d'apporter des modifications majeures à ses propres programmes de prêts. Les dépenses de la province en matière d'habitation ont été révisées et une part des fonds pour les nouvelles constructions a été transférée au Programme de prêts pour l'amélioration des maisons. En dépit de ressources financières plus rares, le Programme de prêts pour l'amélioration des maisons a été réorganisé pour donner davantage à ceux qui ont le plus besoin d'aide gouvernementale. Suite à cette réorganisation, tous les postes de réparations admissibles de nature purement esthétique ont été éliminés. Seules les réparations relatives à la solidité de la structure de base, à la salubrité et la sécurité ont été permise dans le cadre du Programme. De même, le montant maximal du prêt, critère dont il fallait auparavant tenir compte, a été remplacé par une liste de réparations admissibles prioritaires. Grâce à l'établissement d'un taux d'intérêt fluctuant, nous ne risquons plus de refuser de l'aide à des familles parce que les réparations requises excèdent le montant maximal du prêt ou parce que

Brian B. Barnes

leurs revenus, comparés au prix du logement, ne leur permettent pas de rembourser le prêt contracté. Le total des 4,79 millions de dollars déboursés par la province au cours de l'année financière 1985-86 a permis d'aider 842 familles à réparer leur maison.

De même, la révision du Programme de prêts pour la nouvelle construction avait pour but d'en accroître la souplesse et la rentabilité pour une répartition plus efficace et plus opportune des fonds disponibles. Dans le cadre du programme révisé, rebaptisé Programme de logements de base, le montant maximal du prêt a été remplacé par les coûts maximaux par mètre carré selon la taille de la famille ou en fonction de besoins spéciaux tels que ceux des personnes handicapées. Comme son nom le suggère, seuls les besoins essentiels en matière de logement ont été reconnus admissibles au financement. Le principe du meilleur achat, adopté pour tous les prêts consentis, rendait possible d'acheter, ou d'acheter et de rénover des unités de logement existantes lorsque cette dernière formule se révélait plus rentable que la construction d'une nouvelle unité. Comme dans le cas du programme de prêts pour l'amélioration des maisons, un taux d'intérêt fluctuant a été établi. Au cours de l'année financière 1985-86, les cent onze (111) prêts consentis dans le cadre du Programme de logements de base totalisaient 3,5 millions de dollars.

En conséquence des études menées par le Cabinet de la réforme gouvernementale, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a procédé à un certain nombre de changements administratifs au cours de l'année financière 1985-86. La modification de la Loi sur l'habitation au Nouveau-Brunswick, votée par l'assemblée législative en juin 1985, a permis d'intégrer la "Saint John Housing Authority" à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

Afin de décentraliser davantage les services offerts au public, la structure régionale a été révisée dans l'intention d'établir des points de service supplémentaires dans la province. L'examen des dossiers a révélé que 70 pour cent des personnes ayant reçu un prêt du bureau régional de Bathurst provenaient de la Péninsule acadienne. Par conséquent, au terme de l'année financière, on travaillait à former des employés dans le but d'ouvrir un bureau régional à Lamèque. De plus, un certain nombre de bureaux périphériques, ouverts à temps partiel, assureront aux résidents locaux un meilleur accès aux services de la Société.

Avec la fin de l'année financière coïncidait la conclusion de longues négociations entre les responsables de la Société et le gouvernement fédéral. Ces négociations devraient aboutir à la co-signature d'une entente globale sur le logement social par les gouvernements fédéral et provincial au début de la prochaine année financière. Une fois signée, cette entente donnera à la province un rôle beaucoup plus important à jouer dans la prestation et l'administration des programmes de logement social au Nouveau-Brunswick. La province administrera en effet un ensemble de programmes révisés pour l'aide à la rénovation en milieux urbain et rural. De la même manière, le choix de programmes d'aide à l'accession à la propriété et à la location maintenant offert sera amélioré et agrandi. Cette entente de collaboration permettra aux deux gouvernements de mettre leurs ressources en commun afin de mieux servir les ménages néo-brunswickois dans le besoin.

L'année financière 1985-86 fut assurément une année productive et stimulante pour la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Je voudrais en terminant rendre hommage au dévouement et à l'acharnement au travail du personnel de la Société sans qui aucune de ces réalisations n'eut été possible.

Emprunt de petites sommes

PRETS APPROUVES, PAR COMTE, PENDANT L'ANNEE FINANCIERE CLOSE LE 31 MARS 198

COMTE	LOGEMENT DE BASE		HABITANTS RURAUX ET AUTOCHTONES		AMELIORATION DES MAISONS		PAREL MIXTE			
	Nbre de prêts	Montant	Nbre de prêts	Montant	Nbre de prêts	Montant	Montant non rembour-sable	Nbre de prêts	Montant rembour-sable	Montant non rembour-sable
Albert	4	104 446 $	0	0	9	77 269 $	40 000 $	10	40 103 $	165 723 $
Carleton	8	244 475	8	484 800 $	23	129 614	62 735	14	36 351	205 114
Charlotte	3	95 104	0	0	15	113 248	36 401	10	25 677	151 235
Gloucester	22	608 963	14	848 400	94	693 955	174 506	46	129 455	629 905
Kent	7	187 185	11	666 600	48	337 792	122 504	32	117 232	409 759
Kings	4	134 761	0	0	19	90 497	56 250	12	41 194	215 050
Madawaska	13	433 582	13	787 800	38	196 155	49 950	10	30 549	149 620
Northumberland	11	369 418	6	363 600	109	707 933	122 286	39	113 425	382 618
Queens	1	37 400	0	0	12	104 647	31 151	8	25 047	91 895
Restigouche	10	331 866	11	666 600	74	426 891	74 802	23	87 509	222 680
Saint John	2	65 224	8	484 800	14	64 979	6 700	3	1 200	46 375
Sunbury	7	257 588	1	60 600	4	41 110	44 750	10	63 056	138 060
Victoria	8	228 195	9	545 400	35	257 441	40 000	8	37 775	181 200
Westmorland	6	219 042	9	545 400	53	390 972	175 263	15	54 301	191 064
York	5	194 847	12	727 200	30	237 729	63 462	25	112 058	233 990
Totaux	111	3 512 096 $	102 *	6 181 200 $*	577	3 870 232 $	1 100 760 $	265	914 932 $	3 414 288 $
Part provinciale		3 512 096 $		0 $		3 870 232 $			914 932 $	
Part fédérale				6 181 200 $*			1 100 760 $			3 414 288 $

* Trente-huit unités additionnelles ont été retenues par la Société, car les candidats n'avaient pas encore été choisis.
Ceci représente une contribution financière additionnelle maximale du gouvernement fédéral de 2 302 800 $.

Le Programme d'emprunt de petites sommes de la Société a été sensiblement modifié au cours de l'année 1985-86 dans le but de mieux répartir les sommes disponibles parmi les personnes qui ont le plus besoin de l'aide du gouvernement.

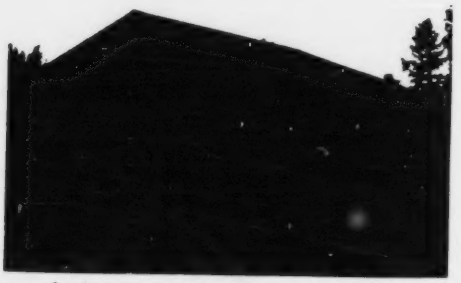
Pendant l'année financière 1985-86, il y a eu une diminution considérable du financement fédéral provenant du programme PAREL. Le gouvernement provincial, qui a réalisé l'importance de préserver les maisons existantes, a opté pour l'augmentation du budget des dépenses pour la remise en état des logements afin de contrebalancer, en partie, la diminution du financement fédéral. Conformément à cette décision, et compte tenu du financement restreint, les sommes servant normalement à la construction de nouveaux logements ont été allouées au Programme de prêts pour l'amélioration de l'habitat. Ainsi, la Société a consacré la plus grande part de son budget prévu pour les prêts à la réparation des maisons existantes tout en subventionnant la construction de nouvelles maisons seulement lorsque les autres possibilités, moins coûteuses, avaient été étudiées et jugées insatisfaisantes.

Poursuivant ses efforts entrepris au cours de l'année financière précédente, la Société a été en mesure de diminuer les conséquences négatives de ce financement restreint en limitant les travaux de réparation admissibles aux travaux essentiels relatifs à la solidité de la structure et à l'hygiène et la sécurité des occupants. De plus, d'autres changements ont été apportés. Le montant maximal de l'emprunt, qui servait de critère d'admissibilité, a été remplacé par une liste de priorité des réparations admissibles. La méthode de remboursement des prêts pour l'amélioration de l'habitat a été modifiée de façon à ce que les versements de l'emprunteur, une fois additionnés aux autres dépenses admissibles relatives au logement, n'excèdent pas 30 pour cent du revenu familial. Cette méthode permet une augmentation ou une diminution du versement de l'emprunteur selon ses capacités de remboursement.

Malgré l'augmentation croissante des coûts de la main-d'oeuvre et des matériaux, la nouvelle méthode, de même que l'augmentation du financement par l'entremise du Programme provincial de prêts pour l'amélioration de l'habitat, ont permis à la Société de fournir l'aide essentielle pour la remise en état des logements pour presque autant de bénéficiaires que

1986

PAREL/SCHL		TOTAL	
Nbre de prêts	Montant remboursable	Nbre de prêts	Valeur
41	52 539 $	64	480 080 $
58	107 124	111	1 270 213
45	52 034	73	473 699
180	123 644	356	3 208 828
110	230 587	208	2 071 659
55	57 101	90	594 853
40	26 150	114	1 673 806
90	180 121	255	2 239 40
22	34 055	43	324 195
60	93 092	178	1 903 440
10	14 125	37	683 403
37	72 681	59	677 845
50	87 319	110	1 377 330
56	131 838	139	1 707 880
61	149 454	133	1 718 740
915	1 411 864 $	1970	20 405 372 $
			8 297 260 $
	1 411 864 $		12 108 112 $



Un emprunt en vertu du programme de logements de base a permis à une famille du Nouveau-Brunswick de remplacer leur demeure.

PRETS HYPOTHECAIRES ET AUTRES AU 31 MARS 1986

	NOMBRE DE PRETS HYPOTHECAIRES ET AUTRES	VALEUR TOTALE DES IMMOBILISATIONS
Logements coopératifs	580	16 964 379,00 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	24	899 479,00
Prêts pour l'amélioration des maisons	8 394	20 160 848,00
Prêts pour la construction nouvelle	3 348	33 887 072,00
Logements pour les ruraux et les autochtones	1 140	43 631 846,00
TOTAUX	13 486	115 543 624,00 $

l'année dernière. En ce qui a trait à la remise en état des logements, le gouvernement provincial a dépensé 4,79 millions de dollars et le gouvernement fédéral en a dépensé 5,93 millions pour ainsi aider 1 757 familles de la province à réparer leur maison pendant l'année 1985-86. Comme nous l'avons déjà mentionné, la Société reconnaît la nécessité de maintenir un Programme pour l'acquisition d'un logement. Le Programme de logements de base a été mis sur pied dans le but de remplacer le Programme de prêts pour la construction nouvelle. Créé à titre de programme de dernier recours, le Programme de logements de base a été conçu dans le but d'aider les familles dont le revenu annuel est de moins de 13 000 $ et dont la maison ne peut plus être réparée. Comme son nom l'indique, le Programme de logements de base offre la possibilité d'obtenir un logement modeste à prix modique. En utilisant la méthode du meilleur achat, les possibilités qu'offre le programme sont les suivantes: l'achat, l'achat et la réparation, la construction d'une nouvelle maison, ou encore l'achat d'une maison modulaire ou d'une maison mobile, soit celle qui s'avère la plus rentable. Au cours de l'année financière 1985-86, le coût moyen d'une unité de logement dans le cadre du Programme de logements de base était de 31 600 $. Un total de 111 prêts ont été approuvés pour un logement de base pendant l'année financière 1985-86 pour un total de 3,5 millions de dollars.

L'automne dernier, la Société a accepté d'approuver, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 140 unités de logement dans le cadre du Programme de logements des habitants ruraux et autochtones. Le programme visait aussi les familles à faible revenu et fournissait de l'aide pour la construction ou l'achat d'un logement modeste pour une famille. Les emprunteurs devaient verser 25 pour cent de leur revenu rajusté pour l'hypothèque et la différence entre ce versement et le plein montant était subventionnée par le gouvernement fédéral.

Étant donné que le programme a été mis sur pied à la fin de l'année dernière, les efforts de la Société visaient surtout à reconnaître les candidats admissibles. A la fin de l'année financière, 102 candidats avaient été acceptés. Les 38 unités qui restent ont été retenues en attendant le choix des candidats.

Logement public

Au cours de l'exercice financier 1985-86, une évaluation du portefeuille a été entreprise dans un effort visant à mieux utiliser les ensembles d'habitation publique. Ainsi, des familles et des particuliers ont été établis dans des logements convenant mieux au nombre de personnes concernées et à l'organisation familiale. Les familles qui, il y a des années, ont emménagé dans un logement public avec un certain nombre d'enfants et qui n'ont plus besoin de quatre ou cinq chambres, puisque ces enfants ont maintenant quitté le foyer, se sont vu offrir un logement plus petit. La Société a également relogé dans des logements pour personnes âgées des résidents plus âgés d'habitations familiales qui n'avaient plus d'enfants à charge.

En tenant compte du fait que la plupart des familles sont maintenant moins nombreuses qu'au début des années 1970, le portefeuille des unités existantes a été examiné pour voir si les appartements de quatre ou cinq chambres ne pouvaient pas être divisés en logements plus petits. Ce genre d'aménagement permet une meilleure utilisation de l'espace limité, entraînant ainsi une meilleure gestion de notre portefeuille de logements publics.

Projet de logements publics pour les personnes âgées situé à Fredericton.

Cet aménagement a débuté à l'automne de 1985 et se continuera jusqu'à ce que toutes les unités de logement public de quatre ou cinq chambres aient été aménagées.

De plus, au cours du dernier exercice, un certain nombre de logements publics ont été aménagés pour permettre l'accès aux personnes handicapées. Ainsi, environ 50 unités ont subi de grands travaux d'adaptation. Par ailleurs, 250 unités on été rendues accessibles par l'installation de rampes pour fauteuils roulants.

Pendant l'année financière 1985-86, l'exploitation du portefeuille de logements publics a entraîné des dépenses de 24 059 537 $ et a généré des revenus de 9 024 471 $. La province a assumé 6 713 304 $ des pertes de fonctionnement de 15 035 066 $, tandis que le gouvernement fédéral a fourni 8 321 762 $.

Au cours du dernier exercice, la Société a dépensé plus de 4 140 000 $ en travaux d'entretien, de modernisation et d'amélioration des ensembles d'habitation publique dans la province.

UNITES DE LOGEMENTS PUBLICS SELON LE TYPE ET PAR MUNICIPALITE POUR L'ANNEE FINANCIERE TERMINEE LE 31 MARS 1986

Municipalite	Famille Art. 43 L.N.H.*	Personnes âgées Art. 43 L.N.H.	Féd.-Prov. Art. 40 L.N.H. Familles et personnes âgées	Supplément de loyer pour familles Art. 44(1)(A) L.N.H.	Unités destinées aux personnes âgées Art. 44(1)(B) L.N.H.
Bathurst	385	40	---	---	---
Bas-Caraquet	---	10	---	---	---
Bath	---	10	---	---	---
Beresford	---	10	---	---	---
Blackville	---	10	---	---	---
Black's Harbour	---	10	---	---	---
Bouctouche	33	10	---	---	---
Campbellton	171	40	---	---	---
Caraquet	31	20	---	---	---
Centreville	---	10	---	---	---
Chatham	53	46	---	---	---
Chipman	---	10	---	---	---
Clair	---	10	---	---	---
Coverdale	16	---	---	---	---
Dalhousie	18	20	---	---	---
Dieppe	28	10	---	---	---
Doaktown	---	10	---	---	---
Dorchester	---	10	---	---	---
Edmundston	99	61	---	---	---
Fredericton	128	145	39 personnes	---	---
Gagetown	---	10	--- âgées	---	---
Grande Anse	---	24	---	---	---
Grand-Sault	31	20	---	---	---
Hampton	---	10	---	---	---
Hartland	---	10	---	---	---
Hillsborough	---	10	---	---	---
Jacquet River	---	16	---	---	---
Kedgwick	---	20	---	---	---
Lamèque	---	10	---	---	---
Minto	---	10	---	---	---
Moncton	310	166	103 familles	---	300
Newcastle	44	22	---	---	---
Nackawic	---	10	---	---	---
Néguac	---	10	---	---	---
Norton	---	10	---	---	---
Paquetville	---	10	---	---	---
Perth-Andover	---	10	---	---	---
Petitcodiac	---	10	---	---	---
Petit-Rocher	---	10	---	---	---
Plaster Rock	---	10	---	---	---
Pointe-Verte	---	10	---	---	---
Port Elgin	---	10	---	---	---
Quispamsis	---	20	---	---	---
Riverside-Albert	---	10	---	---	---
Rogersville	---	10	---	---	---
Richibucto	40	10	---	---	---
Sackville	1	30	---	---	---
Saint Andrews	---	14	---	---	---
Saint-Antoine	---	10	---	---	---
Saint-François	---	10	---	---	---
Saint John	308	237	661**	36	---
Saint-Joseph	---	---	---	---	10
Saint-Jacques	---	10	---	---	---
Saint Leonard	---	30	---	---	---
Saint-Louis-de-Kent	48	10	---	---	---
Salisbury	---	10	---	---	46
Shediac	---	30	---	---	---
Shippagan	35	10	---	---	---
Sainte-Anne-de-Madawaska	---	10	---	---	---
St. George	---	10	---	---	---
St. Stephen	---	38	---	---	---
Saint Quentin	---	18	---	---	---
Sussex	30	30	---	---	---
Tracadie	54	10	---	---	---
Woodstock	---	38	---	---	---
Total (colonne)	1 902	1 486	803	36	356
Total (Articles de la L.N.H.)	3 388		803	392	
TOTAUX	4 273 (1 982 personnes âgées) (2 291 familles)				

* Loi nationale sur l'habitation ** 103 personne âgées, 559 familles

Programme d'aménagement de terrains

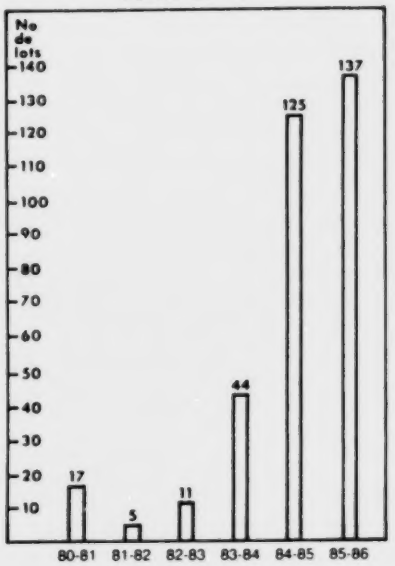
Le nombre de lots vendus au cours de l'année financière 1985-86 a augmenté, tel que prévu, grâce à la baisse et à la stabilisation des taux d'intérêt hypothécaire. Comme l'indique la tableau en regard, les ventes de lots à construire de la Société ont augmenté de 16,4 pour cent pendant l'année financière 1984-85. La vente de 137 lots à construire viabilisés et de trois terrains pour pâtés de maisons on permis de recouvrer environ 1 422 000 $.

Dans le passé, la Société recevait surtout des offres pour ses terrains les plus intéressants situés dans les centres plus importants de la province. Toutefois, au cours de la dernière année financière, la Société a réussi à commercialiser des lots dans les petites locatités où aucun intérêt ne s'était jusqu'alors manifesté.

On prévoit que l'intérêt visant l'acquisition de lots viabilisés dans les petites localités va se poursuivre jusqu'à ce que la demande du marché soit saturée.

Même si la Société a cessé de poursuivre son Programme d'aménagement des terrains, le portefeuille actuel permet aux particuliers qui désirent acheter un maison et à l'industrie du logement, en général, de se procurer des terrains à des prix abordables.

Ventes de lots



Lotissement situé à Moncton.

Programme de subventions au loyer

Dans le cadre du Programme de subventions au loyer, la Société accorde une aide financière directe aux personnes âgées ou handicapées admissibles qui habitent un logement privé. Elle veut leur éviter par là de consacrer une proportion déraisonnable de leur revenu à leur loyer.

Au 31 mars 1986, les personnes âgées et les personnes handicapées avaient reçu 1 176 219 $ et 176 525 $ respectivement. Il s'agit là d'une augmentation de 12,5 pour cent par rapport à l'année précédente.

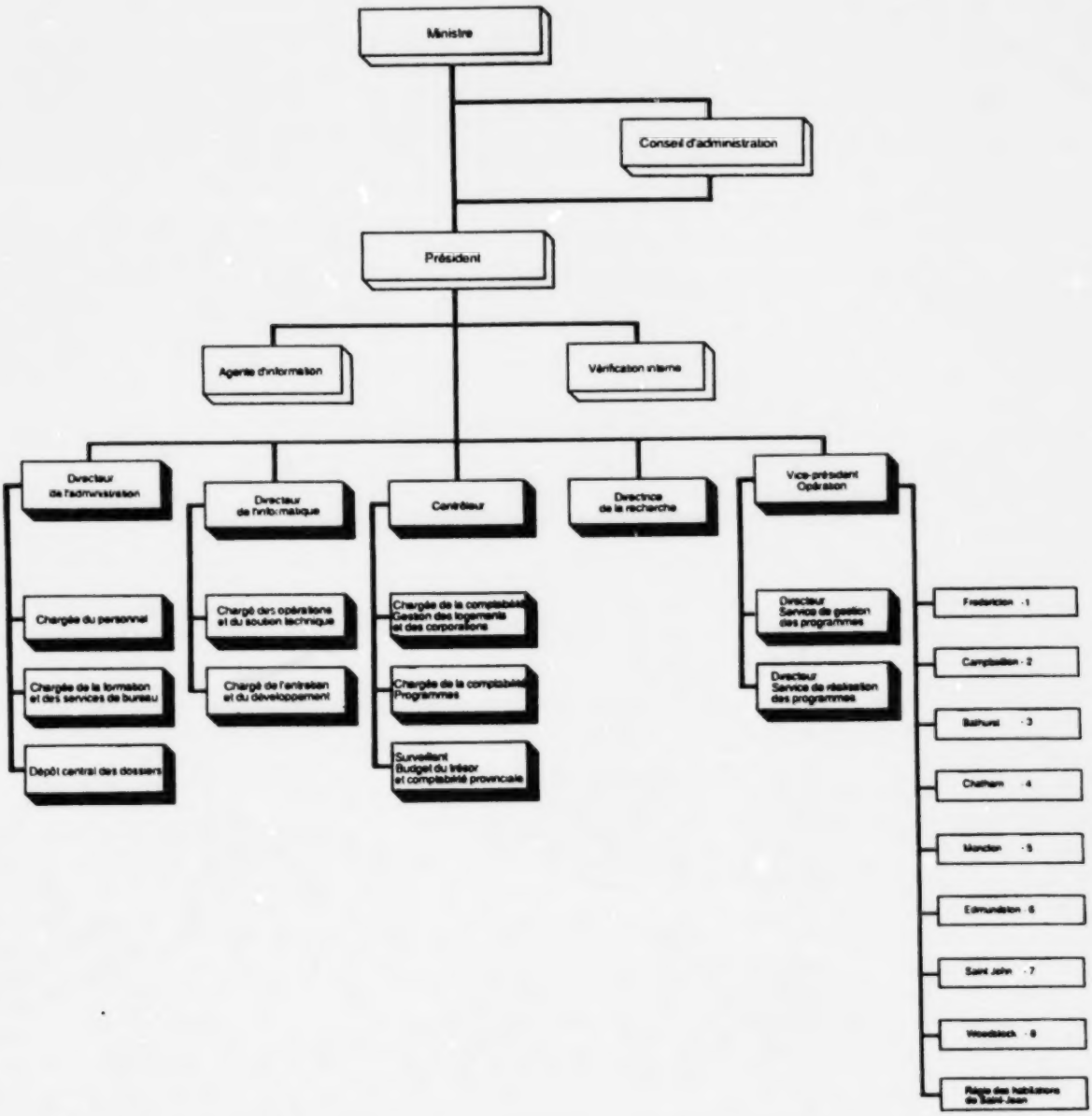
L'année financière 1985-86 est la dernière année de participation de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au Programme de subventions au loyer. A l'avenir, conformément aux recommandations du Cabinet de la réforme gouvernementale, le programme relèvera du ministère de l'Aide au revenu.

PROGRAMME DE SUBVENTIONS AU LOYER POUR L'ANNEE FINANCIERE CLOSE LE 31 MARS 1986

	DONNES SUR LA CLIENTELE AU 31 MARS 1986		TOTAL DES SUPPLEMENTS VERSES, PAR COMTE, PENDANT L'ANNEE 1985-86
Comté	Nombre total de clients	Supplément moyen	Total des suppléments
Albert	31	66,16 $	23 702,74 $
Carleton	64	58,25	45 108,82
Charlotte	39	53,62	23 819,81
Gloucester	126	67,91	102 282,66
Kent	108	58,73	80 573,77
Kings	49	63,11	42 700,62
Madawaska	167	66,65	142 915,22
Northumberland	117	58,48	76 928,04
Queens	5	65,80	3 528,66
Restigouche	118	64,44	87 751,84
Saint John	377	56,24	267 663,11
Sunbury	17	51,94	10 115,85
Victoria	74	64,48	59 695,42
Westmorland	368	60,50	284 672,64
York	135	61,87	101 284,80
TOTAUX	1 795		1 352 744,00 $

Supplément moyen	Personnes âgées:	57,57 $
	Personnes handicapées:	92,87 $

ORGANIGRAMME



SOCIETE D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

1985 • 1986
ÉTATS FINANCIERS

Rapport du vérificateur

Au président et au conseil d'administration
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au 31 mars 1986 ainsi que l'état des recettes et dépenses et l'état de l'évolution de la situation financière de l'année close à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

A mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1986 ainsi que les résultats de son activité et l'évolution de sa situation financière pour l'année close à cette date selon les principes comptables énoncés dans les notes accompagnant les états financiers et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente, sauf pour la modification apportée à la valeur comptable de l'investissement dans l'inventaire des terres, tel qu'expliqué dans la note afférente 4G aux états financiers.

Le vérificateur général,
J. S. Astle, f.c.a.

Fredericton (Nouveau-Brunswick)
le 27 juin 1986

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
BILAN AU 31 MARS 1986

ACTIF

	1986	1985
Encaisse et dépôt à terme	385 161 $	$396 291 $
Comptes débiteurs (note 2)	5 953 973	7 226 002
Frais payés d'avance	1 942 912	1 894 140
Prêts et hypothèques à recevoir (note 3)	115 543 624	116 806 858
Investissements dans des projets (note 4)	69 891 837	73 856 051
Immobilisations (note 5)	1 521 279	1 321 791
Actif sous contrat de location-acquisition (note 6)	677 863	204 026
Autres éléments d'actif (note 7)	1 509 803	1 885 014
Caisse d'auto-assurance pour les logements publics	193 550	198 654
	197 620 002 $	203 788 827 $

PASSIF

Comptes créditeurs (note 8)	7 287 078 $	8 903 690 $
Débentures et avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 9)	99 919 324	103 554 824
Province du Nouveau-Brunswick (note 10)	89 225 082	90 518 916
Obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition (note 11)	677 346	271 689
Réserve pour la rénovation urbaine	317 622	341 054
Caisse d'auto-assurance pour logements publics	193 550	198 654
	197 620 002 $	203 788 827 $

Approuvé par le conseil

....., président

....., administrateur

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

ETATS DES RECETTES ET DEPENSES POUR L'ANNEE CLOSE LE 31 MARS 1986

	1986	1985
Recettes		
Contributions - Province du Nouveau-Brunswick	14 949 078 $	12 762 994 $
Produits de fonctionnement (note 12)	6 418 987	6 533 889
Recettes totales	21 368 065	19 296 883
Dépenses (note 13)		
Programmes	13 359 593	11 427 175
Administration	8 008 472	7 869 708
Dépenses totales	21 368 065	19 296 883
Recettes nettes	--- $	--- $

ETAT DE L'EVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIERE POUR L'ANNEE CLOSE LE 31 MARS 1986

	1986	1985
Fonds provenant des activités de fonctionnement		
Poste hors caisse:		
Amortissement et dépréciation des immobilisations, des biens loués et autres éléments d'actif	978 370 $	486 636 $
Amortissement des biens-fonds publics	244 457	227 569
Perte nette découlant de l'aliénation des valeurs actives des programmes	293 704	789 067
Provision pour pertes	3 119 000	---
Gains sur la vente d'immobilisations et bien louées	(90 112)	(31 902)
	4 545 419	1 471 370
Toutes les modifications aux bilans des fonds de roulement hors caisse*	(416 786)	(146 268)
	4 128 633	1 325 102
Fonds provenant des activités d'investissement		
Nouveaux prêts et hypothèques à recevoir	(8 148 935)	(9 029 678)
Remboursement des prêts et hypothèques à recevoir	9 344 071	8 661 249
Diminution des intérêts courus sur les prêts et hypothèques à recevoir	105 124	120 580
Nouveaux investissements en biens-fonds et projets d'ensembles d'habitations	(714 379)	(927 297)
Ventes de biens-fonds	921 645	1 685 980
Acquisition d'immobilisations, contrat de location-acquisition et autres éléments d'actif	(1 419 957)	(915 023)
Vente d'immobilisations, contrat de location-acquisition et autres éléments d'actif	287 303	48 573
	374 872	(355 616)
Fonds provenant des activités de financement		
Additions aux avances, PNB	10 125 079	10 598 132
Remboursement des avances, PNB	(8 299 913)	(8 190 175)
Augmentation des indemnités pour les recouvrements douteux et les avances, PNB	(3 119 000)	---
Additions aux avances, SCHL	260 803	273 866
Remboursement des obligations non garanties et des avances, SCHL	(3 887 261)	(3 797 577)
Additions aux obligations de contrats de location	787 346	---
Remboursement des obligations de contrats de location	(381 689)	(63 380)
	(4 514 635)	(1 179 134)
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse pendant l'année	(11 130)	(209 648)
Situation de trésorerie au début de l'année	396 291	605 939
Situation de trésorerie à la fin de l'année	385 161 $	396 291 $

* Ces changements comprennent les comptes à recevoir, les dépenses payées à l'avance, les comptes à payer et la réserve générale pour la rénovation urbaine.

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
NOTES AFFERENTES AUX ETATS FINANCIERS AU 31 MARS 1986

1. Conventions comptables

i) Les intérêts d'associé de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans les programmes d'hypothèques et les bien-fonds résidentiels acquis sont inscrits comme faissant partie des valeurs respectives des éléments d'actif.

ii) Certains programmes d'hypothèques sont financés d'après des accords d'association avec la SCHL et seule la part proportionnelle de la SHNB en revenus d'intétêts de ces programmes est inscrite comme revenu. La part proportionnelle de la SCHL est remise mensuellement par programme sans sa part proportionnelle des coûts d'exploitation.

iii) Certaines dépenses de programmes sont à frais partagés avec la SCHL par suite d'accords d'association et seule la part proportionnelle de la SHNB quant à ces frais est inscrite comme dépense. La part proportionnelle de la SCHL est facturée mensuellement par programme sans sa part proportionnelle de revenu d'exploitation.

(iv) Les états financiers sont préparés à l'aide de la méthode de comptabilité d'exercice en vertu de laquelle les revenus et les dépenses sont alloués pour l'année dans laquelle ils sont gagnés ou elles sont engagées, peu importe la date à laquelle les opérations de caisse pertinentes sont effectuées.

Les autres méthodes relatives à des comptes particuliers sont expliquées dans les notes qui suivent.

2. Comptes débiteurs

	1986	1985
Société canadienne d'hypothèques et de logement	4 286 420 $	7 079 328 $
Province du Nouveau-Brunswick	1 364 960	---
Divers	302 593	146 674
	5 953 973 $	7 226 002 $

3. Prêts et hypothèques

	1986	1985
Logements coopératifs	16 964 379 $	20 702 182 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	899 479	1 068 147
Logement pour les ruraux et les autochtones	43 631 846	44 213 801
Emprunts de petites sommes	54 047 920	50 822 728
	115 543 624 $	116 806 858 $

Les prêts et les hypothèques sont inscrits d'après le montant dû, y compris l'intérêt. Les fonds d'immobilisation et de recouvrement ainsi que les revenus et les dépenses d'exploitation des programmes de logements coopératifs et de logements pour les ruraux et les autochtones sont partagés entre la SCHL et la SHNB à 75% et à 25% respectivement. De plus, la valeur des éléments d'actif (1986 - 258 238 $, 1985 - nul) comprend l'intérêt (100%) de la SCHL en ce qui a trait aux éléments d'actif du programme de logements pour les ruraux et les autochtones détenus par la SHNB en vertu d'un acte de fiducie.

4. Investissements dans les projets de terrains et de logements publics

	1986	1985
Terrains		
Provincial - Coût	11 080 107 $	1,849 222 $
Fédéral-provincial - Coût	1 250 880	942 661
	12 330 987	12 791 883
Logement provincial		
Coût	60 358 324	60 347 791
Moins: amortissement accumulé	2 041 846	1 816 982
Valeur comptable nette	58 316 478	58 530 809
Logement fédéral-provincial		
Coût	1 901 354	1 766 796
Moins: amortissement accumulé	2 081	---
Valeur comptable nette	1 899 273	1 766 796
Biens-fonds résidentiels acquis	464 099	766 563
	73 010 837	73 856 051
Moins: allocation pour recouvrements douteux	3 119 000	---
	69 891 837 $	73 856 051 $

A. TERRAINS

Le coût de l'inventaire des terres comprend les coûts d'acquisition, les frais pour les intérêts immobilisés, les coûts de planification et d'aménagement et les frais permanents de possession. Le solde inscrit pour les coûts fédéraux-provinciaux représente la part de 25% de l'inventaire des terres de la SHNB appartenant à l'association SCHL/SHNB.

Lorsqu'un terrain est vendu, la SHNB réduit l'investissement dans les terrains en y soustrayant le montant produit par la vente. Si l'inventaire des terres appartient à l'association, la SHNB rembourse à la SCHL sa part proportionnelle des produits des ventes. Les gains ou les pertes sont reconnus lorsque tous les terrains d'un projet sont vendus.

Pour l'année en cours, une allocation pour recouvrements douteux a été inscrite aux registres de la Société. Voir la note 4G.

Les intérêts sont capitalisés sur l'inventaire des terres à propriété intégrale dans les cas où 90% du coût d'acquisition a été financé par des débentures fournies par la SCHL. L'intérêt n'est pas capitalisé sur l'inventaire des terres appartenant à l'association SCHL/SHNB (75%/25%) ou sur l'inventaire des terres à propriété intégrale financé seulement par la province.

B. LOGEMENT PROVINCIAL

Cet investissement correspond aux coûts des terrains et des bâtiments à propriété intégrale. Ces coûts sont amortis sur la durée de l'endettement correspondant.

C. LOGEMENT FEDERAL-PROVINCIAL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement est propriétaire et exploitant à titre d'associé des biens-fonds des gouvernements fédéral et provincial. Au cours de l'année, la Société a révisé la méthode d'inscription de l'investissement dans les projets construits par la province en vue de refléter seulement l'investissement provincial plutôt que les investissements fédéraux et provinciaux. Ce changement dans les conventions comptables a été appliqué de façon rétroactive et les éléments d'actif comparatifs de 1985 ainsi que les chiffres pertinents de l'éléments de passif (note 9) ont été corrigés pour refléter ce changement. Les chiffres des éléments d'actif et de passif de 1985 ont été réduits de 1 133 824 $.

Les coûts des biens-fonds fédéraux-provinciaux sont amortis sur la durée de l'endettement correspondant.

4. Investissements dans les projets de terrains et de logements publics (suite)

D. AUTO-ASSURANCE

La SHNB maintient une auto-assurance sur ses habitations provinciales et fédérales-provinciales pour couvrir les dommages à la propriété.

E. CAPITALISATION DE L'INTERET

Les coûts d'intérêt relatifs au financement des projets en voie de construction sont capitalisés et font partie du coût de l'investissement dans les projets.

F. BIENS-FONDS RESIDENTIELS ACQUIS

Les coûts des biens-fonds acquis consistent dans les soldes des prêts non payés et des coûts de réparation capitalisés de la SHNB et des biens-fonds appartenant à l'association SCHL/SHNB engagés en hypothèques. Par la suite, ces biens-fonds sont vendus au prix du marché.

G. ALLOCATION POUR RECOUVREMENTS DOUTEUX

Pour reconnaître le manque entre la valeur totale du marché et la valeur compable totale de l'inventaire des terres actuellement destiné à la vente et des pertes potentielles relatives aux biens-fonds résidentiels acquis destinés à la vente, la SHNB a, au cours de l'année, inscrit une provision de 3 119 000 $ contre sa part dans ces éléments d'actif. Par les années passées, la Société n'avait pas pour politique d'inscrire une provision pour de telles pertes potentielles.

Etant donné que la part de la SHNB est financée par la province, une allocation de compensation a été imputés au poste Avances - PNB.

5. Immobilisations

	Coût	Amortissement accumulé	Valeur comptable nette en 1986	Valeur comptable nette en 1985	Taux Amortissement*
Bâtiments	339 669 $	121 570 $	218 099 $	180 012 $	10%
Mobilier et matériel	1 351 833	670 118	681 715	494 198	10%
Améliorations apportées par le locataire	530 124	132 295	397 829	402 846	20%
Véhicules	634 129	410 493	223 636	244 735	30%
	2 855 755 $	1 334 476 $	1 521 279 $	1 321 791 $	

* L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

6. Actif sous contrtat de location-acquisition

La Société a conclu une entente de location au cours de l'année financière 1985-86, entente relative à l'installation d'un nouvel ordinateur. Ce bail est amorti sur une période de 60 mois.

7. Autres éléments d'actif

Ces actifs englobent les frais de développement reportés pour les honoraires d'experts-conseil en informatique et les coûts du logiciel qui sont amortis sur une période de cinq ans.

8. Comptes créditeurs

	1986	1985
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 201 526 $	1 874 077 $
Province du Nouveau-Brunswick - autres	4 110 170	2 941 856
- fonds de roulement	---	1 777 086
Divers	1 975 382	2 310 671
	7 287 078 $	8 903 690 $

9. Débentures et avances - SCHL

	1986	1985
Propriétés résidentielles acquises	249 753 $	399 776 $
Logements coopératifs	12 541 542	15 338 803
Aménagement de terrains	3 231 796	3 324 134
Logements publics	51 106 866	51 335 919
Logements pour les ruraux et les autochtones	32 789 367	33 156 192
	99 919 324 $	103 554 824 $

Les débentures de la SCHL, émises à divers taux d'intérêt variant entre 7% et 11% et payables annuellement en paiements égaux de capital et d'intérêts réunis, représentent la somme de 54 338 662 $. Ces emprunts sont remboursés en vertu d'ententes couvrant des périodes d'un maximum de 50 ans.

Bien que la SHNB ait une dette en capital, emprunté pour investir dans des projets de logements publics, les versements du capital et des frais de crédit (amortissement) pendant la durée des projets sont considérés comme des dépenses de fonctionnement en vertu de l'entente de partage des frais conclue avec la SCHL. En effet la SCHL assume 50% du remboursement du capital et des intérêts (amortissement) et la SHNB absorbe l'autre 50%.

Les avances inscrites pour les propriétés résidentielles acquises, les logements coopératifs ainsi que les programmes de logements pour ruraux et autochtones représentent 75% de l'intérêt en société de la SCHL en ce qui a trait aux actifs des programmes respectifs plus 100% de l'intérêt de la SCHL en ce qui a trait aux actifs du programme de logements pour ruraux et autochtones détenus en vertu d'un acte de fiducie (voir note 3).

Guaranties:

Le remboursement du capital et de l'intérêt des débentures émises par la SHNB est garanti par la province du Nouveau-Brunswick.

10. Avances - PNB

	1986	1985
Propriétés acquises	214 346 $	366 786 $
Logements coopératifs	4 422 837	5 363 379
Aménagement de terrains	9 099 191	9 467 749
Logements publics	9 108 886	8 961 687
Logements pour les ruraux et les autochtones	10 842 479	11 057 609
Emprunts de petites sommes	54 047 920	50 822 728
Autres	4 608 423	4 478 978
	92 344 082	90 518 916
Moins: allocations pour recouvrements douteux	3 119 000	---
Avances nettes	89 225 082 $	90 518 916 $

Les actifs de la SHNB sont financés en grande partie par des avances de la province du Nouveau-Brunswick. Ces avances sont remboursables à mesure que les actifs produisent des fonds et à mesure que les valeurs d'actif décroissent en raison des frais d'amortissement et de dépréciation. Le remboursement du capital et les frais de crédit sont payés par la province pour ce qui est des investissements dans les projets de logements publics et certains projets d'aménagement de terrains à des taux d'intérêt qui sont soumis aux modalités des ententes pour de tels emprunts en société avec la SCHL.

11. Obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition

Voici le programme des paiements locatifs minimales en vertu d'un contrat de location-acquisition qui prend fin le 1er avril 1990.

Année financière	Paiement
1987	217 411 $
1988	217 411
1989	217 411
1990	217 411
Montant total des paiements minimals	869 644 $
Moins les intérêts	192 298
Solde de l'obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition	677 346 $

12. Produits de fonctionnement

	1986	1985
Intérêt	4 412 247 $	4 658 970 $
Frais administratifs	1 803 613	1 716 616
Autres	203 127	158 303
	6 418 987 $	6 533 889 $

La SHNB inscrit à titre de produits la partie des intérêts créditeurs applicable au fonds d'immobilisation fourni par la province du Nouveau-Brunswick pour ses programmes de crédit. La SHNB touche des frais d'administration pour la gestion de l'intérêt de la SCHL dans les programmes d'hypothèques et de logements publics. Les autres produits comprennent les gains réalisés par l'aliénation d'immobilisations, les recettes de location, les recettes des installations de buanderie et autres recettes diverses.

13. Dépenses

	1986	1985
Programmes		
Logements coopératifs	118 965 $	180 009 $
Aménagement de terrains	90 049	432 714
Logements publics - net	6 998 637	7 608 431
Suppléments de loyer - personnes âgées et personnes handicapées	1 352 744	1 202 945
Logements pour les ruraux et les autochtones	1 523 658	1 509 218
Emprunts de petites sommes	162 299	159 148
Autres	(5 759)	334 710
Allocation pour pertes (note 4G)	3 119 000	---
	13 359 593	11 427 175 $
Administration		
Amortissement et dépréciation	978 370 $	486 636 $
Jetons de présence	13 778	18 952
Divers et frais de bureau	2 019 993	2 449 493
Intérêts - obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition	71 711	43 738
Traitements et avantages sociaux	4 924 620	4 870 889
	8 008 472 $	7 869 708 $

Les dépenses administratives sont calculées après déduction des allocations au programme de logements publics.

Certaines dépenses de programmes sont partagées avec la SCHL en vertu d'accords d'association et seule la part proportionnelle de la SHNB relative à ces coûts apparaît dans les état financiers.

Les dépenses pour le programme de logements publics comprennent la part proportionnelle de la SHNB relative au déficit de fonctionnement des projets de logements publics pour l'année se terminant le 31 décembre avant la fin de l'année de la SHNB ainsi que les subventions aux sociétés à but non lucratif, qui s'élévent à 285 333 $ (1985 - 125 719 $). La part de la SHNB relative aux dépenses nettes, sauf en ce qui a trait à l'amortissement, pour le trimestre se terminant le 31 mars est comprise dans les présents états financiers à titre de dépenses payées au préalable.

14. Données comparatives

Les données comparatives ont été reclassifiées dans les cas où il fallait se conformer à la présentation de 1986.